



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 26.07.2016

Vorlagen Nr. 74 /2016 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Nördlich des Ulmer Gässle“, Ortsteil Markbronn
Zustimmung zur Vorentwurfsplanung

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Vorentwurfsplanung und frühzeitige Anhörung der Träger
öffentlicher Belange


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Arnegg	23.09.2015	Zustimmung
Gemeinderat	01.12.2015	Zustimmung zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss
OR Arnegg	06.07.2016	Zustimmung

II. Sachvortrag

Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans:

Das Gebiet zwischen der Dietinger Straße, dem Walter-Neumüller-Weg und dem Ulmer Gässle am südlichen Ortsrand von Markbronn, war bisher überwiegend mit landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Zwischenzeitlich wurde im Gebiet eine Weiterentwicklung mit Wohnbebauung festgestellt.

Bereits im Jahre 2001 wurde für den nordöstlichen Bereich eine sog. Einbeziehungs-satzung zur Zulässigkeit von Wohngebäuden erlassen.

Nachdem die bestehenden landwirtschaftlichen Hofflächen mit den dazwischenliegenden Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum aufgegeben bzw. in den Außenbereich verlegt werden bietet es sich an, das Gebiet neu zum Zwecke der Wohnbebauung zu überplanen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. 133, 134, 135, 135/1 und 136 der Gemarkung Markbronn mit einer Größe von ca. 2,4 ha.

Plangebiet, Aufgabenstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Markbronn und ist derzeit weiträumig mit drei (3) landwirtschaftlichen Hofstellen und drei (3) Einfamilienhäusern bebaut. Zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben bestehen teilweise umfangreiche, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Alle drei Betriebe wollen in einem absehbaren Zeitraum die Hofstellen in den Außenbereich verlagern bzw. die Hofstellen aufgeben. Für die Hofstelle auf dem Flst. 136 ist eine Aufgabe des Standortes mit einer Verlegung kurzfristig absehbar.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen noch auf den Flst. 127, 143 und 144 landwirtschaftliche Betriebe mit einer genehmigten Tierhaltung.

Im Rahmen der Anhörung der Fachbehörden wird der notwendige Immissionsradius geprüft und evtl. entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, die Art der baulichen Nutzung ist damit derzeit als Außenbereich zu qualifizieren. Die vorgesehene Entwicklung als Wohngebiet muss mit einem Bebauungsplan gesichert werden. Die Entwicklung des Gebietes erfolgte auf der Grundlage eines **städtebaulichen Entwurfs**, aus dem sich dann der konkrete Bebauungsplan entwickelt.

Am 23.09.2015 fand im Ortschaftsrat Arnegg eine Vorberatung über die Aufstellung des Bebauungsplans statt. Der Ortschaftsrat Arnegg hat der Vorgehensweise zugestimmt.

Der förmliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 01.12.2015 gefasst.

Das Büro für Stadtentwicklung, Zint, Ulm, hat zwischenzeitlich eine Vorentwurfsplanung mit Datum vom 06.04.2016 erstellt.

Auf einer Teilfläche der Hofstelle auf Flst. 136 ist im neuen Planentwurf das geplante neue Feuerwehrgerätehaus mit entsprechender Parkierung aufgezeigt.
Die Entwurfsplanung wird derzeit ausgearbeitet und zeitnah dem Gremium vorgestellt.

Der Ortschaftsrat Arnegg hat der Vorentwurfsplanung mit Ausweisung der Fläche für das Feuerwehrgerätehaus in der Sitzung vom 06.07.2016 zugestimmt.

Herr Zint vom Planungsbüro wird die Vorentwurfsplanung in der Sitzung vorstellen und erläutern. Ein Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Vorentwurf ist in der Anlage beigefügt.

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Vorentwurfsplanung, Durchführung der Bürgerbeteiligung und frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Externe Fachleute: Planungsbüro Zint

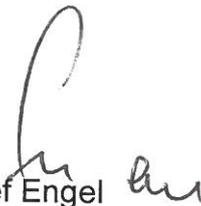


Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

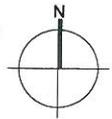
Anlage:

Lageplan
Bebauungsvorschlag vom 06.04.2016
Erläuterungsbericht vom 13.06.2016



Stadt Blaustein
Bebauungsplan
"Nördlich des Ulmer Gässle"
 - Bebauungsvorschlag -

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung, BFS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint



Maßstab 1:1000
 Stand: 06.04.2016

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle", Ortsteil Markbronn

Erläuterung des städtebaulichen Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Markbronn besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung im Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Dietinger Straße als auch dem Walter-Neumüller-Weg vor. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist damit privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft vorbehalten. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Markbronn und weist derzeit noch drei landwirtschaftliche Hofstellen auf. Ein Betrieb im Norden des Plangebietes betreibt derzeit die Aussiedlung und gibt den Standort kurzfristig auf. Der Betrieb Dietinger Straße 18 betreibt noch Pferdehaltung und wird mittelfristig stillgelegt. Die Hofstelle Dietinger Straße 8 ist bereits ausgesiedelt. Die Grundstückseigentümer der Hofstellen verfolgen damit kurz- und mittelfristig das Ziel einer Umwandlung ihrer Grundstücke zu Wohnzwecken.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein konkretes Vorhaben für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus südlich des Grundstücks Walter-Neumüller-Weg 10 vor, das nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht genehmigt werden kann. Zur Neuordnung, insbesondere mit einer ordnungsgemäßen Erschließung des gesamten Plangebietes, soll ein Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes erstellt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule ohne konkrete Standortfestlegung dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Innerhalb des Plangebietes besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit, den bestehenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken im Ortsteil Markbronn entsprechend dem Wunsch der Eigentümer mit der Entwicklung eines Wohngebietes zu decken.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle", Ortsteil Markbronn, sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung der bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen als allgemeines Wohngebiet
- Entwicklung der noch unbebauten Grundstücksflächen mit einer durchgrünten und aufgelockerten Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.
- Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die bestehende Struktur der Umgebung.
- Minimierung der Eingriffe durch Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wie Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, geringst mögliche Versiegelung der Grundstücke (geringe GRZ), geeignete Begrünungsmaßnahmen etc.
- Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht auf Grund der hochwertigen Freiflächen
- Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und Integration in den Bebauungsplan
- Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Markbronn und wird begrenzt von der Dietenheimer Straße, dem Walter-Neumüller-Weg und im Süden von dem Verbindungsweg zur Landesstraße L 1244. Es weist eine teilweise starke Neigung von Norden Richtung Süden auf.

Das Plangebiet weist derzeit drei (3) Hofstellen und fünf (5) Wohngebäude auf. Die Hofstellen werden entweder kurzfristig aufgegeben und sind bereits ausgesiedelt oder werden mittelfristig aufgegeben. Umfangreiche landwirtschaftliche Aktivitäten werden somit derzeit nur noch eingeschränkt betrieben.

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehend mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung. Es handelt sich um folgende Betriebe:

- Walter-Neumüller-Weg 3
Aus den Bauakten ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang eine Tierhaltung genehmigt wurde. 1980 wurde ein Stallgebäude abgebrochen und ein Wohngebäude auf der Fläche genehmigt. Faktisch wird auf der Hofstelle keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr betrieben.
- Dietinger Straße 13 – 15
Aus den Bauakten ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang eine Tierhaltung genehmigt wurde. 1987 wurde der Umbau eines bestehenden Schweinestalles im Wirtschaftsgebäude und 1993 der Neubau einer Dunglege sowie einer Jauchegrube genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.
- Dietinger Straße 17
Aus den Bauakten ist ersichtlich, dass 1906 bereits eine genehmigte Tierhaltung für Rinder bestand. Die bestehenden Stallungen wurden durch Vergrößerung der Scheunengebäude 1906 und 1907 erweitert. 1934 wurde die Erweiterung und Vergrößerung des bestehenden Wohn- und Stallgebäudes genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans muss geklärt werden, ob noch genehmigte Tierhaltungen bestehen und in welchem Umfang ggf. entsprechende Verzichtserklärungen erforderlich sind. Weiterhin ist abzuklären, ob eine Begutachtung hinsichtlich möglicher Geruchsbeeinträchtigungen durch genehmigte Tierhaltung erforderlich ist.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Bauantrag für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vor (südlich bestehendes Grundstück Walter-Neumüller-Weg 10). Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist eine Baugenehmigung nicht möglich da das Grundstück nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Die Freiflächen des Plangebietes weisen teilweise einen Bewuchs mit Obst- und Laubbäumen sowie Sträuchern auf und werden überwiegend als Wiesen genutzt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die angrenzenden Straßenflächen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 133, 134, 135, 135/1 und 136 der Gemarkung Markbronn mit einer Größe von ca. 2,4 ha.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als klassisches Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet weist einen Bewuchs der Freiflächen auf. Es ist zu vermuten, dass hier Nester von Vögeln und Fledermäusen bestehen. Eine entsprechende Erfassung und Bewertung von schützenswerten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erarbeitet. Weiterhin ist die Bearbeitung einer Umweltprüfung mit einem Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne von § 1a BauGB erforderlich. Die Grünordnungsplanung wird integrativ in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt als Grundlage für den Bebauungsplan. Die bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern soll erhalten und als Wohngebiet weiterentwickelt werden. Die landwirtschaftliche Aktivitäten werden kurz- und mittelfristig aufgegeben. Für die Bebauung soll ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden, welches sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Markbronn einfügt.

Die Bebauung des Geltungsbereiches soll durch die bestehende Hanglage mit einer Südausrichtung und der Erschließung über verkehrsberuhigte Verbindungsstraßen zwischen dem Walter-Neumüller-Weg und der Dietenheimer Straße erfolgen. Die Breite der Verkehrsflächen wird in Anlehnung an die Erschließung der angrenzenden Wohngebiete mit einer Breite von 5,5 m vorgeschlagen. In Teilabschnitten wird eine Aufweitung der Straßen für öffentliche Stellplätze sowie eine begleitende Begrünung vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass neben der bestehenden Bebauung zusätzlich 23 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und 650 m² geschaffen werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit den entsprechenden Parkplätzen vorgesehen.

Die Gestaltung der neuen Wohngebäude soll auf 2 Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss in Form von Sattel- und Walmdächern und einer Neigung bis 45° beschränkt werden. Die Gebäudehöhe wird auf eine Höhe von 8,5 m festgelegt werden.

6. Vorgesehene Festsetzungen

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet soll gegenüber den Vorgaben der BauNVO dahingehend eingeschränkt werden, dass nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Plangebietes dienen, zulässig sind.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit der vorwiegenden Entwicklung als Wohnbebauung werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Die Größe der Baufenster wird so dimensioniert, dass bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können, bzw. eine Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht wird. Die Bauweise für die einzelnen Baufenster soll dabei auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption festgelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen (VZ = II) festgelegt werden. Die Gebäudehöhe wird im WA auf 8,5 m (Firsthöhe) festgelegt. Mit der Festlegung der Höhenbegrenzung der Gebäude soll erreicht werden, dass die zukünftige Wohnbebauung in die umgebende Bebauung eingebunden wird.

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Wohngebietes als aufgelockertes und durchgrüntes Einfamilienhausgebiet werden für die Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Dächer sollen dabei entsprechend dem bestehenden Ortsbild als Sattel- bzw. Walmdächer gestaltet werden.

Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Leitsätze vorgesehen:

- Unterstützung einer orts- und landschaftstypischen Vegetation auf den privaten Grünflächen durch entsprechende Pflanzgebote.
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ausbildung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Plangebietsrand
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche für die Eingriffe auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 133
- Intensive Durchgrünung des Plangebietes mit Pflanzgeboten
- Erhaltung von ortsbildbestimmenden Bäumen und Sträuchern
- Festlegung einer Artenliste mit heimischen Baum- und Sträuchern

Die Grünordnungsplanung wird in den Bebauungsplan integriert und durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Ulm, 13.06.2016
Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint